

# Konzeptvergabe des sog. „Womela-Areals“ in Wald, Allgäu

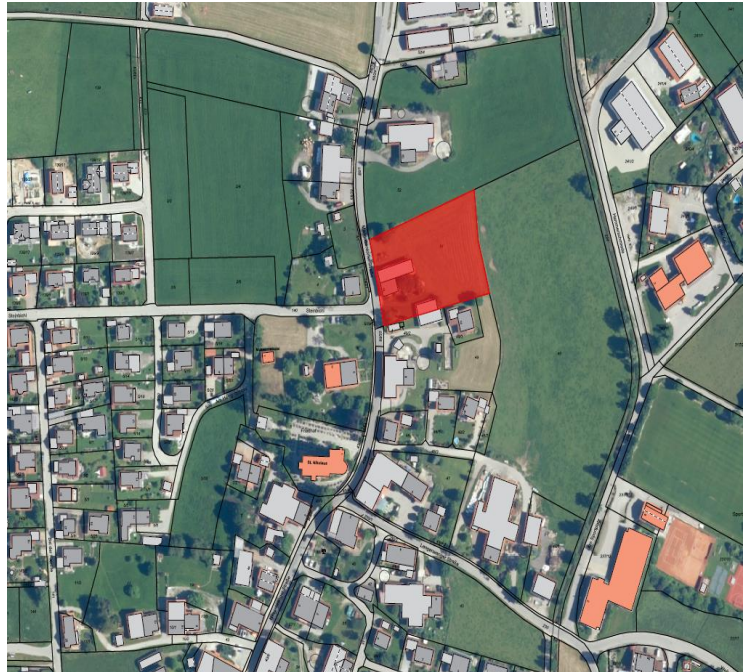
## 1. Beschreibung

Die Gemeinde Wald beabsichtigt vorbehaltlich einer endgültigen Entscheidung durch den Gemeinderat die Veräußerung des in ihrem Alleineigentum stehenden Grundstücks Fl.Nr. 51. Bei dem Grundstück handelt es sich um die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle „Marktoberdorfer Str. 14“ im Ortsteil Wald mit einer Gesamtfläche von 5.340 m<sup>2</sup>.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit noch eine aufgelassene Hofstelle, die mit veräußert wird und ggf. von einem Erwerber abgebrochen bzw. umgebaut werden muss.

Die Vergabe des Grundstücks soll entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Wald im Rahmen einer Konzeptvergabe erfolgen. Danach erhält derjenige Bewerber den Zuschlag zum Kauf des jeweiligen Grundstücks, der nach Ansicht des Auswahlgremiums das qualitativ hochwertigste Konzept abgegeben hat und bereit ist, den Mindestkaufpreis zu bezahlen.

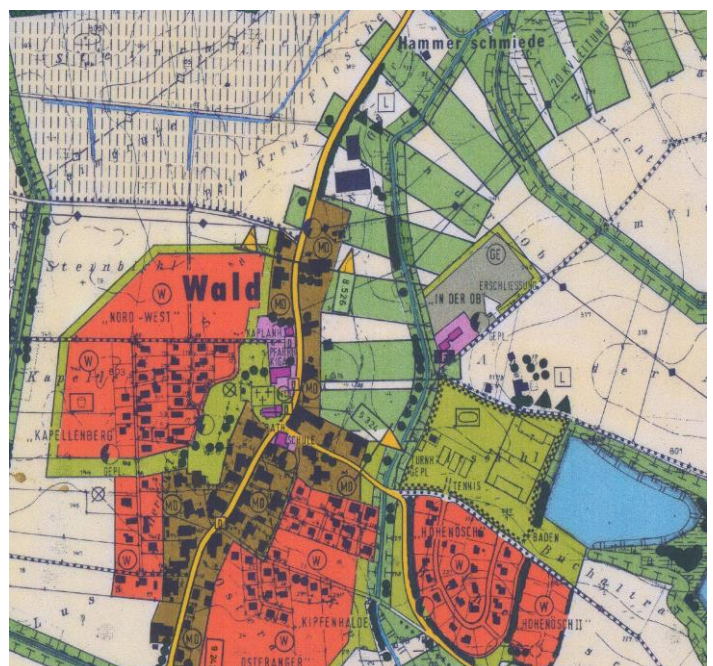
Für einen späteren Grundstückserwerb ist damit zwingend die Abgabe einer Bewerbung im Rahmen der vorliegenden Konzeptausschreibung erforderlich.



Lage des Grundstücks Fl.Nr. 51 in Wald

## 2. Planungsgrundlagen

Das Grundstück Fl.Nr. 51 der Gemarkung Wald liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Wald“. Der rechtskräftige, aus dem Jahr 1998 stammende Bebauungsplan befindet sich derzeit in Überarbeitung und soll an die aktuellen Entwicklungen und künftigen Bedürfnisse angepasst werden, ohne das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept aufzugeben. Vielmehr soll dieses zeitgemäß und zukunftsorientiert so fortgeschrieben werden, dass es den Belangen der Gemeinde Wald und deren Bürgerinnen und Bürger für die nächsten Jahre gerecht wird. Das Grundstück ist im Bebauungsplan als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück teils als gemischte Baufläche mit der Zweckbestimmung Dorfgebiet, teils als



landschaftsgliedernder Talraum mit besonderer ökologischer, Orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung, die von Bebauung freizuhalten ist, dargestellt (siehe nachstehender Planausschnitt des Flächennutzungsplanes).

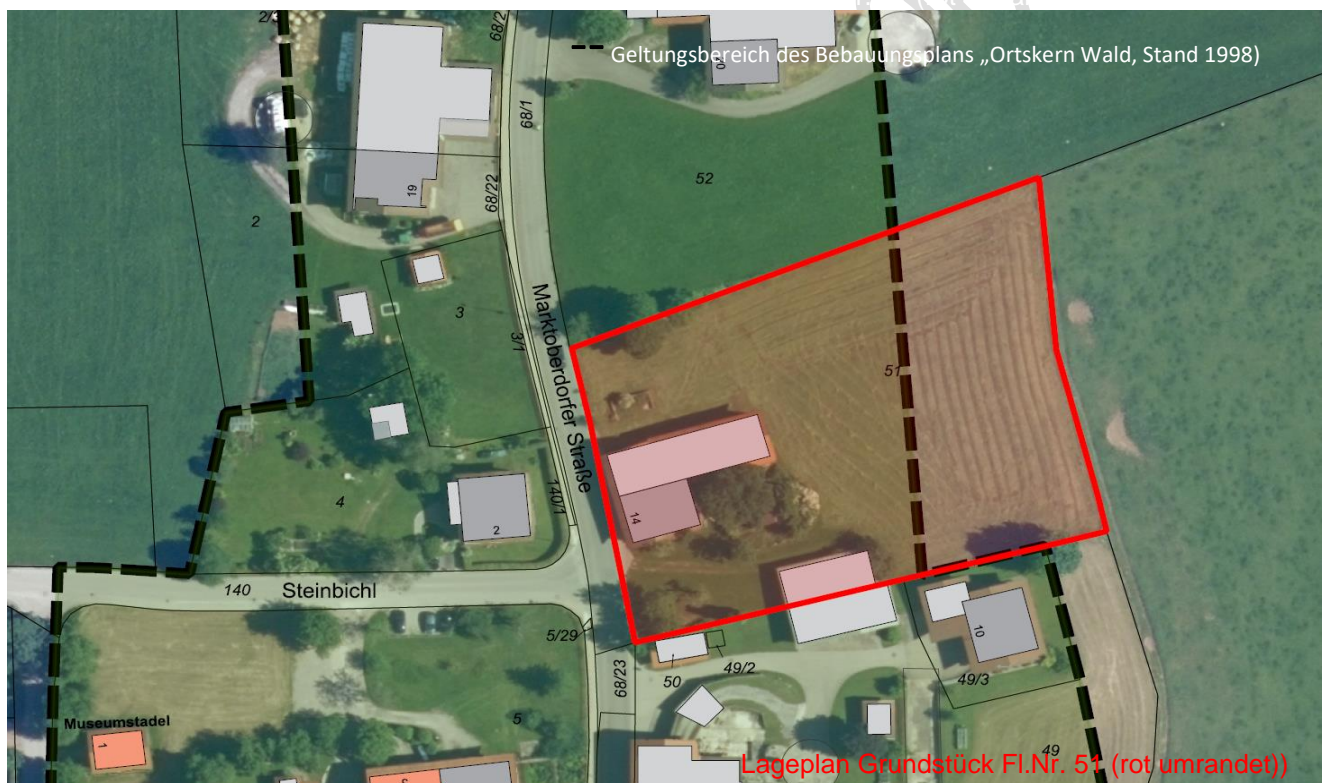
Die Gemeinde Wald ist bereit, im Hinblick auf die künftige Revitalisierung des Grundstücks den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Denkbar sind Nutzungen, die in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO bzw. auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO möglich bzw. zulässig sind. Für den Fall der Mischgebietenutzung ist beim Nutzungskonzept (siehe Ziffer 4) auf die notwendige Durchmischung in einem Mischgebiet zu achten (ca. hälftiger Gewerbe- und hälftiger Wohnanteil).

### 3. Eckdaten des Baugrundstücks

#### 3.1. Grundbucheintragen

Im Grundbuch des Amtsgerichts Kaufbeuren für Wald, Blatt 721 ist die Gemeinde Wald als Eigentümerin des dort wie folgt vorgetragenen Grundbesitzes eingetragen:

Flst.Nr. 51                      Marktoberdorfer Str. 14  
Gebäude- und Freifläche  
Landwirtschaftsfläche zu 5.340 qm



Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

#### In Abteilung II:

Stromleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FI.Nr. 2016/106 der Gemarkung Gersthofen

Kanalleitungsrecht samt Nebenrechten für die Gemeinde Wald

#### In Abteilung III:

Keine Belastungen

#### 3.2. Kaufpreis und Beiträge

Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt mindestens **550.000 €** (= Mindestgebot).



Sämtliche im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks anfallende Grunderwerbsnebenkosten wie z.B. die Notar-, Grundbuchkosten, die Grunderwerbssteuer usw. trägt der künftige Erwerber.

Zusätzlich zum Kaufpreis sind die satzungsmäßigen Herstellungsbeiträge für die Abwasserbeseitigung und die Wasserversorgung zu entrichten. Die Kanalerstellungsbeiträge sind an die Gemeinde Wald, die Wasserherstellungsbeiträge an den Wasserbeschaffungsverband Wald zu bezahlen. Grundlage hierfür bilden das Bayer. Kommunalabgabengesetz (KAG) und die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Wald (BGS-EWS) bzw. die Beitrags- und Gebührenordnung des Wasserbeschaffungsverbandes Wald (BGO-VS) in der jeweils geltenden Fassung.

Die Gemeinde Wald und der Wasserbeschaffungsverband Wald behalten sich vor, die Herstellungsbeiträge vor Entstehen der Beitragspflicht ggf. schon mit dem Abschluss des Kaufvertrages abzulösen. Grundlage dafür bildet letztlich die finale Eingabeplanung des künftigen Erwerbers.

Des Weiteren können Kosten für Grundstücksanschlüsse, Breitbandanschlüsse, Stromanschlüsse usw. entstehen, die ebenfalls der künftige Erwerber zu tragen bzw. zu bezahlen hat.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB (Straßenerschließung) fallen wegen der Lage an der Kreisstraße OAL 23 nicht an.

Der Kaufpreis ist das Mindestgebot. Nur ein darüber hinaus angebotener Kaufpreis fließt in die Bewertungskriterien für die Vergabe ein (siehe Ziffer 6).

#### 4. Künftige Nutzung und Städtebauliche Planung

Der geltende Bebauungsplan für den Ortskern Wald trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, die Struktur und den dörflichen Charakter der Gemeinde Wald zu erhalten und dennoch eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Mit dieser Konzeptausschreibung und -vergabe möchte die Gemeinde Wald für das gegenständliche Grundstück eine bestmögliche Nachnutzung erreichen. Dabei sollen die

##### **Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Wald**

- nach Schaffung von nicht störenden gewerblichen Nutzungen und damit Arbeitsplätzen
- aber auch der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für **Wohnen im Alter** bzw. für **generationsübergreifendes Wohnen** und
- Aufenthalts- und Freiraumflächen

ebenso berücksichtigt werden wie die

##### **städtebaulichen Ziele der Sicherung und nach Möglichkeit Verbesserung der städtebaulichen Qualität, z.B. durch**

- Erhaltung/Verbesserung des Ortsbildes,
- Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes einschl. der Be- bzw. Eingrünung, insbesondere die Ortsrandeingrünung und die Eingriffsminimierung
- der Baukultur,
- Höhenentwicklung (geplante Gebäudehöhen)
- Schaffung von Aufenthalts- und Freiraumqualitäten
- usw.

Es wird eine wirtschaftliche, ressourcenschonende, ökologisch nachhaltige und wartungsarme Bauweise erwartet. Massiv-, Teilmassiv-, Holz- oder Holzhybridbau ist möglich.

Die Gemeinde Wald ist dazu bereit, den bestehenden Bebauungsplan entsprechend zu ändern und damit ggf. auch den überbaubaren Bereich des Grundstücks in vertraglichem Umfang zu vergrößern. Im dazu bisher schon angestoßenen Änderungsverfahren war eine mischgebietsähnliche Nutzung mit



einem Teilbereich Wohnen, **vor allem Wohnen im Alter bzw. generationsübergreifendes Wohnen**, im anderen Teilbereich gewerblicher Nutzung vorgesehen.

**Das entsprechende Nutzungskonzept soll dazu die geplanten Nutzungen, evtl. den Nutzungsmix, die geplanten Bauweisen, wie mit den Anforderungen an den Klimaschutz hinsichtlich der Regenwasserbehandlung, der Stellplätze einschl. den Mobilitätsangeboten und vor allem den städtebaulichen Zielsetzungen umgegangen werden soll, aufzeigen und erläutern (siehe dazu unter Ziffer 5).**

## 4.1. Erschließung

### a) Wasser und Abwasser (Schmutzwasser)

Die Erschließung mit Kanal (Schmutzwasser) und Wasser ist an das bestehende Ortsnetz sicher zu stellen.

### b) Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung von Dachflächen soll vorzugsweise durch Versickerung erfolgen, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung (muldenförmige Ausbildung) über den bewachsenen Oberboden anzustreben. Empfohlen wird, Möglichkeiten der Regenwassernutzung auszuschöpfen (z. B. Rückhaltung / Speicherung über Zisternen mit Nutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

Eine punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser in Schächten ist zum Schutz des Grundwassers nur möglich, wenn aus zwingenden Gründen eine flächige oder linienförmige Versickerung nicht umsetzbar ist und auch dann nur für Niederschlagswasser von unverschmutzten Dach- und Hofflächen.

Grundwasserbenutzungen wie die Errichtung und der Betrieb von Versickerungseinrichtungen, die zur Entsorgung von Schichtwasser und wild abfließendem Wasser vorgesehen sind, sind erlaubnispflichtig und deshalb in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen, bzw. anzuzeigen.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153, „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten.

Der Brantelsbach liegt ca. 100 m von der östlichen Grenze des Plangebietes entfernt. Es darf keinen Schadstoffeintrag in das natürliche Gewässer, auch durch Abfluss von möglicherweise belasteten Oberflächenwassern, geben.

### c) Verkehr

Das Baugrundstück wird über die am Westrand des Grundstücks verlaufende Marktoberdorfer Straße erschlossen. Die Marktoberdorfer Straße ist eine der Hauptverkehrsachsen von Wald und wird nördlich und südlich der Ortslage zur Kreisstraße OAL 23. Über diese besteht Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Die gesetzlichen Abstände zur Kreisstraße sind zu beachten (BayStrWG).

Der Landkreis als Straßenbaulastträger ist von jeglichen Ansprüchen des Bauwerbers freizustellen, die sich aus dem Bestand und dem Betrieb der Kreisstraße ergeben. Insbesondere ist aufgrund des Neubaus zur Kreisstraße dem Straßenbaulastträger eine Haftungsfreistellung bezüglich der evtl. erhöhten Immissionen einzuräumen. Das bedeutet, dass gegen die Straßenbauverwaltung keinerlei Ansprüche in Bezug auf Lärmsanierung geltend gemacht werden können.

### d) Zufahrt/Zugang/Einmündung zur Ortsdurchfahrt der Kreisstraße

Die Zufahrten der Planstraße sind auf eine Breite von 6,5 m zu beschränken, ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag (z.B. Rasengittersteine o. ä. bzw.



wasserdurchlässiges Pflaster) zu versehen. Die Zufahrt ist bereits vor Beginn der Bauarbeiten auf gesamter Länge und Breite zu befestigen (Kies, Asphaltdecke u.a.). Soweit Verschmutzungen der Fahrbahn bei den Bauarbeiten auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen. Auf die o.g. Straße darf aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nur vorwärts ausgefahren werden; ggf. ist auf dem Baugrundstück eine befestigte Wendemöglichkeit anzulegen. Die Zufahrt ist senkrecht an die Kreisstraße anzuschließen.

Der Mindestabstand für die Einfriedung vom Rand der befestigten Fahrbahn muss 1,50 m betragen. Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Straße hin zu öffnen sind. Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

Im Bereich der Zufahrten der Planstraße sind Sichtfelder von 3,0 m/70,0 m (bei zul v = 50km/h) freizuhalten. Nach Art. 26 BayStrWG in Verbindung mit der RAL 2012 6.6.3 bzw. RASSt Tab. 6.3.9.3 darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2,50 m Höhe.

#### e) Stromversorgung / Telekommunikation

Die Energieversorgung ist durch den Bewerber sicherzustellen. Die Lech Elektrizitätswerke LEW und die Deutsche Telekom sind über das Vorhaben informiert.

#### f) Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen.

#### g) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

### 4.2. Denkmalschutz

Auf die in unmittelbarer Nähe liegenden Baudenkmäler (ehem. Benefiziatenhaus, ehem. Pfarrhaus und Pfarrkirche) ist bei der Konzepterstellung einzugehen bzw. diese zu berücksichtigen (z.B. durch auf die besondere Situation bezogenen Regelungen, wie z.B. zur Stellung von Gebäuden, Schaugiebeln, Materialität und einer an das Umfeld angepassten Kubatur).

Auf die denkmalschutzrechtlichen Belange wird hingewiesen:

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

*„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“*

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

*„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: [DST\\_Thierhaupten@blfd.bayern.de](mailto:DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde



#### **4.3. Altlasten und Bodenschutz**

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Erdarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beproben und ordnungsgemäß sowie schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

#### **4.4. Energiekonzept**

Die Gemeinde unterstützt Formen der regenerativen Energie. Dies gilt insbesondere auch für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie.

Flachdachbegrünungen und die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben. Der Landkreis und Private (z.B. eza) bieten Energieberatungen an, die schon frühzeitig bei der Konzepterstellung in Anspruch genommen werden sollten.

Im Konzept ist auf den energetischen Gebäudestandard sowie die Nutzung von Solarenergie (thermisch, Photovoltaik) an den Gebäuden bzw. auf den Gebäuden einzugehen.

#### **4.5. Grünordnung**

Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Besonderer Wert ist auf die Ortsrandeingrünung zu legen. Die Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Die Freiflächen (z.B. Parkplätze, Grünanlagen, Bewegungsf lächen) sind nach Möglichkeit naturverträglich zu gestalten.

Die Freiflächengestaltung einschl. der Begrünung ist im Konzept aufzuzeigen und graphisch darzustellen und später im Zuge der Baueingabeplanung in einem Freiflächenplan vorzulegen.

#### **4.6. Garagen und Stellplätze**

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV).

### **5. Konzeptziele und -inhalte**

Wichtiges Ziel der Gemeinde ist es unter anderem, dass vor allem auch Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Wald bzw. für die in den Unternehmen der Gemeinde Wald beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden geschaffen wird. Besonderes Augenmerk liegt dabei auch auf Wohnraum für die ältere Generation, d.h. für Wohnen im Alter oder generationsübergreifendes Wohnen. Die Bewerber mögen deshalb in der Bewerbung rein informativ ausführen, ob und - wenn ja - wie sie beabsichtigen, insbesondere die Wohnraumbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung in dieser Hinsicht sowohl bei einem Wohnungsverkauf aber auch einer Wohnungsvermietung zu berücksichtigen.

Interessenten und Bewerber werden gebeten, ein aussagekräftiges Konzept (in Form von Skizzen, Plänen und Beschreibungen) vorzulegen, aus dem insbesondere Aussagen zu folgenden Themen enthalten sind:

#### **5.1. Bebauungs- und Nutzungskonzept:**

- schriftliche Erläuterungen zum geplanten Bauvorhaben einschließlich Beschreibung der Nutzung
- zeichnerische bzw. wenigstens skizzenhafte Planungsunterlagen Lageplan, Grundrisse, Ansichten
- Kostenschätzung des beabsichtigten Bauvorhabens
- Aussagen, wie mit dem Konzept dem örtlichen Bedarf entsprochen wird



- 5.2. Für die Wohnnutzung: Gesamteindruck der künftigen Wohnanlage/n (Lage auf dem Grundstück, Fassaden usw.)
- Wohnungsmix (Art der Wohnungen, Eigentums-, Mietwohnungen), Zahl und Größe der Wohnungen und ggf. die Zahl der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau
  - Grundrissqualität in Bezug auf Wohnungsmischung, Wohnqualität und Freiraumbezug
  - gestalterische Qualität der Wohnhäuser (z.B. hohe Qualität des - auch konstruktiven - Einsatzes regenerativer Baustoffe)
  - Der vorgesehene energetische Standard und ggf. Energieautarkie
  - Aussage zur Barrierefreiheit und ggf. zum behindertengerechten Ausbau nach DIN 18040-2
- 5.3. Nachhaltigkeit des Konzepts
- Energetische Standards unter Einbeziehung von regenerativen Energien
  - Mobilitätskonzept (E-Ladestruktur, Radverkehr, E-Bikes usw.)
  - Regenwasserbewirtschaftung (Zisternen, Grauwassernutzung, Versiegelung von z.B. Freiflächen, Begrünung z.B. von Frei- und/oder Dachflächen)
- 5.4. Ortsplanung und Architektur
- Situierung der Gebäude und Anlagen im Kontext mit dem Bestand
  - Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur und in den dörflichen Charakter von Wald
    - Stellung und Ausrichtung der Gebäude zum Straßenraum, zur Nachbarbebauung usw.
    - Ausrichtung der Gebäude giebel- und traufseitig
    - Kubatur, Dachform, Geschossigkeit der Gebäude
    - Orts- und Landschaftsbild, Freiflächen
    - Usw.
- 5.5. Stellplatzkonzept – wie wird die Parkierung gelöst?
- 5.6. Finanzierungsbestätigung über den Kaufpreis des Grundstückes und über die zu erwartenden Baukosten
- 5.7. Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung  
Als Finanzierungsbestätigung wird eine Erklärung eines anerkannten deutschen oder europäischen Geldinstitutes gefordert, in der dieses aufgrund der vom Kauf/Bauwilligen vorgelegten oben genannten Unterlagen das Vorhandensein ausreichender Finanzierungsmittel bestätigt.

## 6. Vergabeverfahren

Die Gemeinde Wald verfolgt mit der Ausschreibung des Grundstücks das Ziel, dass auf dem Areal ein möglichst nachhaltiges, gemischt gewerblich und wohnbaulich genutztes Quartier in städtebaulich, architektonisch und bautechnisch hochwertiger Ausführung entsteht. Die Bewerber haben demzufolge unter Beachtung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorgaben ein Bebauungs- und Nutzungskonzept zu entwickeln und abzugeben, das den vorgenannten Zielsetzungen bestmöglich Rechnung trägt.

Das abgegebene Konzept muss Aussagen zu den in Ziffer 5 genannten Konzeptzielen und -inhalten enthalten, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass es sich bei den vorstehend beispielhaft angeführten Aspekten um Erläuterungen der jeweiligen Zielsetzung, nicht aber um Unterkriterien im eigentlichen Sinne handelt. In dem Konzept muss deshalb nicht zwingend auf alle der angeführten Aspekte eingegangen werden; genauso ist es möglich und durchaus erwünscht, in das Konzept neue, vorstehend nicht genannte zielsetzungskonforme Aspekte zu integrieren. Dies könnte z.B. sein, mit heimischen und regionalen Betrieben zusammen zu arbeiten und somit den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern.

### Kriterien für die Zuschlagsentscheidung

**Die Gemeinde Wald behält sich ausdrücklich vor, den Zuschlag nicht zu erteilen, wenn keines der vorgelegten Bewerbungen bzw. Konzepte den mit dieser Konzeptausschreibung verfolgten Zielen der Gemeinde entspricht. Ansprüche der Bewerberinnen und Bewerber gegen die Gemeinde können daraus ausdrücklich nicht abgeleitet werden.**



Sofern den kommunalen Zielen entsprechende Bewerbungen bzw. Konzepte vorgelegt werden, erfolgt die Zuschlagserteilung aufgrund der in der beiliegenden Bewertungsmatrix genannten Kriterien bzw. Bewertung, die anhand der eingereichten Konzepte geprüft und beurteilt werden.

Ein über dem Mindestangebot liegender **Verkaufspreis wird mit max. 20 Punkten**, der **Konzeptinhalt mit 80 Punkten** bewertet. Die Gemeinde behält sich vor, für **besondere Konzeptinhalte max. 5 Bonuspunkte** zu vergeben.

Die Auswahlentscheidung trifft ein **Vergabegremium**, das neben der Bürgermeisterin aus externen Fachleuten (z.B. Architekt/Stadtplaner), Mitgliedern des Gemeinderats und der Verwaltung besteht.

Bei Absage eines bereits ausgewählten Bewerbers, rückt der Bewerber mit der nächsthöheren Bewertung nach.

Aufwendungen im Rahmen der Erstellung der Unterlagen für das Verfahren werden nicht erstattet.

## 7. Vertragliche Verpflichtungen im Falle der Zuschlagserteilung

Im Falle der Zuschlagserteilung erfolgt der Verkauf des Areals im Wesentlichen unter folgenden Bedingungen:

- Der Verkaufspreis entspricht dem Angebotspreis
- Zum Verkaufspreis kommen die unter Ziffer 3.2 genannten Herstellungsbeiträge bzw. Ablösungsbeträge.
- Der Verkauf erfolgt unter der Auflage, dass das Grundstück auch tatsächlich zeitnah bebaut bzw. gewerblich genutzt wird. Dazu werden im abzuschließenden notariellen Kaufvertrag folgende Regelungen zur Bebauungsverpflichtung aufgenommen:
  - Aufstellung und Erlass eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans für die beabsichtigte bauliche und gewerbliche Nutzung des zu erwerbenden Grundstücks (soweit erforderlich) bzw. Antrag auf Baugenehmigung bis spätestens **zwei Jahre nach der notariellen Beurkundung**
  - **Innerhalb weiterer 3 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. nach Erteilung der Baugenehmigung** ist das Grundstück dann entsprechend dem aufgestellten Bebauungsplan bzw. der Baugenehmigung **tatsächlich zu bebauen bzw. gewerblich zu nutzen**. Die Fertigstellung hat innerhalb den weiteren 3 Jahren zu erfolgen.
  - Werden diese Termine und Fristen nicht eingehalten, behält sich die Gemeinde ein **Rückkaufsrecht** vor, das im Grundbuch durch Eintragung einer sog. **Rückkauflassungsvormerkung** zugunsten der Gemeinde gesichert wird. Im Falle der Ausübung des Rückkaufs durch die Gemeinde wird der Rückkaufspreis in Höhe des jetzigen Verkaufspreises festgeschrieben. Das bedeutet, dass evtl. bis dahin eintretende Wertsteigerungen nicht berücksichtigt werden. Für den damit verbundenen Verwaltungsaufwand wird im Falle des Rückkaufs eine einmalige Verwaltungspauschale in Höhe von 2.500 Euro fällig.
- Sämtliche im Zusammenhang mit dem Grundverkauf anfallende Nebenkosten (z.B. Notar-, Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer usw.) sind vom Erwerber zu tragen.
- Bezüglich der Wohnungen hat sich der Erwerber vertraglich zu verpflichten, dass die Gebäude bzw. Wohnungen in den zu errichtenden Gebäuden nur an solche Erwerber bzw. Mieter veräußert bzw. vermietet werden, die einen Beitrag zur Linderung der örtlichen Wohnraumversorgungsprobleme leisten (z.B. Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Wald bzw. der unmittelbar benachbarten Kommunen)
- Ferner hat sich der Erwerber zu verpflichten, dafür zu sorgen, dass die Wohnungen auf Dauer nur durch Personen tatsächlich genutzt werden, die ihren Hauptwohnsitz in der Wohnung nehmen und die Wohnung entsprechend nutzen, so dass keine Neben-, Zweitwohnsitze und/oder Ferienwohnungen entstehen, und zwar unabhängig davon, ob die Nutzung durch den Eigentümer selbst, durch dessen Familienangehörige oder durch sonstige Dritte erfolgt. Die Absicherung dazu erfolgt durch dingliche Sicherungen.





## 8. Teilnahmebedingungen und Angebotsabgabe

Teilnahmeberechtigt sind Bau- und Bauträgersgesellschaften, Baugemeinschaften, Bauträger, Genossenschaften, staatliche Baugesellschaften und Baukonsortien/Zusammenschlüsse aus mehreren Partnern (wobei ein benannter Partner die Federführung innehat). In der Bewerbung ist das gesamte Team (Projektverantwortliche) aus Bauherrenschaft und Planer zu benennen.

Auch jede voll geschäftsfähige natürliche Person, jede juristische Person und jede rechtsfähige Personengesellschaft kann ein Gebot und Konzept abgeben. Investoren sind bei der Konzeptausschreibung ausdrücklich zugelassen. Der Bieter bzw. die Bieterin und der Grundstückskäufer bzw. die Grundstückskäuferin müssen identisch sein.

Die Hinzuziehung von (Fach-)Planern und Landschaftsarchitekten bei der Erstellung der Bewerbungsunterlagen wird empfohlen.

Zur Beurteilung werden alle Bewerbungen zugelassen, die vollständig und form- und fristgerecht eingereicht worden sind. Die Gemeinde Wald behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine angemessene Nachfrist zur Vorlage fehlender oder unvollständiger Angaben oder Bewerbungsunterlagen zu gewähren

Die Urheberrechte bleiben beim Verfasser. Die eingereichten Skizzen und Entwürfe dienen ausschließlich der Grundstücksvergabe.

Das **schriftliche Erwerbsangebot** ist im **verschlossenen Umschlag** bis zum

**30. September 2024, um 11:00 Uhr**

mit deutlicher Kennzeichnung als

**„Gebot für Ausschreibung „Verkauf Womela-Areal Fl.Nr. 51 Gemarkung Wald“**

im Rathaus der Gemeinde Wald, Nesselwanger Str. 4, in 87616 Wald abzugeben. Im verschlossenen Umschlag ist das Konzept mit dem Angebot in einem eigenen, wiederum verschlossenen Umschlag abzugeben, sodass bei der Angebotseröffnung nur das Anschreiben ersichtlich ist (damit die Anonymität der Angebote gewahrt wird).

Die Gemeinde Wald behält sich vor, vor einer finalen Entscheidung mit den drei Erstplatzierten Verhandlungsgespräche mit dem Ziel der weiteren Angebotsaufklärung, aber ggf. auch der Konzept- bzw. Angebotskonkretisierung zu führen.

## 9. Rückfragen

Bei Rückfragen zur Konzeptausschreibung wenden Sie sich bitte unter nachfolgenden Kontaktdaten an die Gemeinde Wald:

Erste Bürgermeisterin Johanna Purschke  
**Gemeinde Wald**  
Nesselwanger Str. 4 - 87616 Wald  
Tel. 08302/473 - E-Mail: [info@wald-allgäu.de](mailto:info@wald-allgäu.de)

Die Öffnungszeiten der Gemeinde Wald sind:

Montag und Dienstag	09:00 Uhr – 12:00 Uhr
Donnerstag	15:00 Uhr – 19:00 Uhr
Freitag	10:00 Uhr – 12:00 Uhr

Wald, 28. Juni 2024

**GEMEINDE WALD**

**Johanna Purschke**  
Erste Bürgermeisterin